



locuinte / proiecte / amenajari / preturi / piata imobiliara / investitii

CONSTRUCTIILOR

Anul XV - Nr. 8 (100), nov. - dec. 2012 Apare de opt ori pe an

■ MARI INVESTITORI

Anchor Grup - Peste 50 de milioane euro vor fi investiți pentru înnoirea mall-urilor

■ TENDINȚE

Piața construcțiilor- 2013 ar trebui să fie un an în care să ieșim din recesiune și să începem creșterea

■ PIAȚA IMOBILIARĂ

Bucureștiul ar putea avea două milioane mp de birouri în 2013

■ ARHITECTURĂ

Șansele supraviețuirii clădirilor vechi în modernitate

■ PIAȚA

Oțelul beton - Produs siderurgic de bază în sectorul construcțiilor

■ PREȚURI

Prețuri medii ale principalelor materiale de construcție

■ EFICIENȚA ENERGETICĂ

Modele de finanțare pentru reabilitarea termică a clădirilor publice

Proiecte de case

15 lei



Anchor Grup

Peste 50 de milioane euro vor fi investiți pentru înnoirea mall-urilor

Anchor caută chiriași pentru a finaliza al doilea proiect de birouri

Dezvoltatorul turc Anchor Grup,

care a introdus în România conceptul de centru comercial modern prin inaugurarea București Mall în anul 1999, reîntră în joc. De această dată dezvoltatorul nu își propune inițierea unor proiecte noi, ci înnoirea și extinderea celor două centre comerciale pe care le deține în Capitală, respectiv Plaza România (inaugurat în 2004) și București Mall. Pentru realizarea acestor investiții, ce vor transforma în totalitate aspectul și vor diversifica funcționalitatea celor două centre comerciale, dezvoltatorul și-a bugetat 50 milioane de euro (n.r. comparabil cu costul construirii de la zero a unui centru comercial mediu nou). În plus, suprafața închirială a celor două centre comerciale (aproximativ 37.500 mp București Mall și aproape 47.000 mp Plaza România) va fi extinsă cu 20% respectiv în jur de 17.000 mp noi. Astfel, cele două cadiri vor ajunge la o suprafața cumulată de peste 100.000 mp închirială. De asemenea, în urma acestei investiții, Anchor Grup va atinge o cotă de piață de aproximativ 25% din suprafața premium de retail din București.

Ali Ergun Ergen, CEO Anchor Grup ne-a declarat: „Nu este vorba despre o simplă renovare, ci o reinventare. Vom avea practic două mall-uri noi în București, deoarece ele vor fi total diferite”.

Decizia Anchor Grup de a investi în reparația centrelor comerciale era așteptată de specialiștii din piață, având în vedere relativa vechime a centrelor comerciale, dar și intensificarea concurenței prin inaugurarea AFI Palace Cotroceni în vecinătatea Plaza România, respectiv modernizarea centrelor comerciale Unirea Shopping Center și Cocor din apropiere de București Mall. În plus, revenirea lui Ali Ergun Ergen la conducerea Anchor Grup la începutul lui 2012 (după o absență de 7 ani),



Ali Ergun Ergen, CEO Anchor Grup

prefigura o nouă mutare pe piață, acesta fiind recunoscut pentru contribuția avută la dezvoltarea inițială a celor două centre comerciale.

De altfel, reprezentantul Anchor Grup mărturisește că investiția era de mult timp prevăzută în planurile companiei. „Centrele noastre sunt încă de succes și au avantajul de a fi foarte bine poziționate, dar este timpul pentru o schimbare. Indiferent de criză, este un lucru ce trebuie făcut. Demersul face parte din strategia de dezvoltare a companiei pentru următorii 5-10 ani, pentru că vrem să fim cu un pas înainte și să depășim așteptările”.

Obiectivul investitorilor turci este unul foarte ambițios, acela de a redeveni lider de piață. „Piața centrelor comerciale este fragmentată. Noi vrem să ne revendicăm poziția de lider pe acest segment, prin design, dimensiune, echipă de management,

înțelegerea pieței și a necesităților consumatorilor. Asta numim «lifestyle center». Principalul nostru scop este să ne aliniem la tendințele internaționale și să stabilim un nou standard pentru industria de retail locală”, afirmă domnul Ergen.

Lucrările la centrele comerciale vor începe în 2013

Lucrările la Plaza România vor începe primăvara viitoare, iar pentru București Mall cel mai probabil la vară. Centrele comerciale vor fi în continuare deschise pe toată durata lucrărilor.

În privința alocării celor 50 de milioane euro, nu s-a făcut o împărțire exactă pentru fiecare centru comercial în parte, însă puțin peste jumătate va reveni Plaza România, iar restul pentru București Mall.

Constructorul va fi ales în urma unei

licitații. În luna octombrie o echipă de arhitecți și desigeneri lucra la elaborarea detaliilor de design interior. După această etapă va fi desemnat și constructorul. „Vrem să ne asigurăm că toate detaliile sunt planificate cu grijă și livrate antreprenorului pentru a avea un control strict al procesului”, argumentează reprezentantul Anchor Grup.

Lucrările prevăd o reconfigurare a spațiilor, dar și o îmbunătățire substanțială a ofertei de spații și servicii, amenajarea de zone exclusiv pentru socializare, cu terase în aer liber, grădini și cafenele în consolă. „Mall-ul închis necesită o schimbare! Direcția abordată acum de liderii din piață de retail este de trecere de la un simplu punct de vânzare la statutul de showroom, cu un set complet de servicii încorporate. Noi ne vom adapta structura și designul pentru a răspunde tendințelor de dezvoltare urbanistică și peisagistică și nevoii de spații publice. Extragem mall-ul din structura monolitică și îl transformăm într-o clădire vibrantă.”, explică domnul Ergen.

Noul concept pentru București Mall pune în prim-plan spațiile verzi și zonele deschise, pentru relaxarea clienților. În paralel, în Plaza România va fi inaugurat unul dintre cele mai mari parcuri de distracții indoor din Europa de Est. Centrele comerciale vor deveni, de asemenea, mai eficiente energetic. „Ținta noastră nu este să avem o ofertă identică sau similară cu ce oferă alte centre, ci să venim cu altceva”, subliniază Ali Ergun Ergen.

Având în vedere că noua investiție va presupune și extinderea suprafețelor închirială, la începutul lunii octombrie dezvoltatorul purta discuții avansate cu mai mulți potențiali chiriași. Până cel târziu la sfârșitul lunii noiembrie urma să înceapă procesul de închiriere, a precizat domnul Ergen.

Fondurile necesare investiției provin

din surse proprii. De altfel, Anchor Grup are și marele avantaj de a face parte din grupul Fiba. Acesta este recunoscut în Turcia și în plan internațional pentru serviciile financiar-bancare, la care se adaugă activități de retail, imobiliare, investiții în energie și construcții navale. În România, Fiba controlează de asemenea banca Credit Europe.

Obținerea finanțării pentru investiții imobiliare este astăzi dificilă, chiar și pentru o companie care are în spate sprijinul grupului Fiba. „Da, este greu să obții finanțare astăzi, dar nu am vrut să amânăm planurile. Cu acest exercițiu nu ne uităm la câțiva ani înainte, ci la următorii 10 ani. Din acest motiv am venit cu multe idei noi. La început de an luam în considerare schimbări mai mici, apoi am dezvoltat planul”, mărturisește domnul Ergen.

Investiția de 50 milioane de euro se adaugă celorlalte 300 milioane euro investite până acum de Anchor Grup în România.

Anchor caută chiriași pentru a finaliza al doilea proiect de birouri

Anchor Grup nu își propune să înceapă noi proiecte imobiliare în România în perioada următoare. „Avem deja un portofoliu mare aici și ne vom axa acum pe retail. Vom vedea ce facem cu celelalte segmente pe parcurs”, afirmă domnul Ergen.

Compania a demarat în 2008 proiectul



Intrare nouă Calea Dudești - București Mall

de birouri Anchor Plaza Metropol, de pe Bd. Timișoara, tot în vecinătatea Plaza România. Clădirea cu 12 nivele urma să aibă o suprafață închirială de 36.600 mp, dar lucrările au fost oprite la nivelul structurii de rezistență. Potrivit reprezentantului Anchor Grup, proiectul este acum în stadiul de planificare și sunt purtate discuții cu potențiali clienți, însă deocamdată nu

s-a concretizat nimic. Lucrările vor fi reluate în momentul în care vor exista suficiente preînchirieri care să justifice obținerea finanțării necesare continuării lucrărilor.

Pe lângă cele două centre comerciale, dezvoltatorul a construit în București și ansamblul rezidențial InCity Residences, de pe Calea Dudești, în apropiere de București Mall. Complexul

rezidențial cuprinde patru blocuri cu câte 18 nivele, respectiv aproximativ 500 de apartamente. În luna octombrie mai erau disponibile în jur de 20% din unități, procesul de vânzare continuând, adaugă domnul Ergen.

Dezvoltatorul dispune de o rezervă de terenuri în România, însă nu intenționează să se axeze în următorii doi ani pe alte proiecte în afara investiției în cele două centre comerciale. Ulterior, investitorul turc se declară deschis spre noi oportunități.

În București ar mai putea fi loc pentru centre comerciale, dar mici

În opinia domnului Ergen, piața de retail din România este atractivă prin prisma dimensiunii. Aici se remarcă Bucureștiul, de altfel și singura locație din România în care dezvoltatorul a investit sau intenționează să investească. În continuare există oportunități pentru noi centre comerciale, însă ar fi vorba mai curând de centre mai mici, de cartier. Deocamdată dificultățile financiare blochează lansarea de noi proiecte.

Fațada nouă Bulevardul Timișoara - Plaza Mall

